



Immobilien-Exposé

Attraktives 4-Fam.-Haus mit solider Mieterstruktur in gepflegtem Zustand und ruhiger Lage

**Objekt-Nr.:
25-55**

Mehrfamilienhaus zum Kauf

in 70437 Stuttgart



Details

Zum Kauf

Kaufpreis

819.000 €

Wohnfläche

ca. 242 m²

Zimmer

8

Grundstücksfläche

ca. 479 m²

Terrassen

1

Baujahr

1965

Kategorie

Gehoben

Zustand

gepflegt

Unterkellert

Ja

verfügbar ab

nach Vereinbarung

Käuferprovision

**3,57 % inkl. gesetzlicher
MwSt. vom notariellen Kauf-
preis**

Stellplätze

Garage

Anzahl

1

Beschreibung

In einer begehrten Wohngegend, nur wenige Schritte von der Stadtbahn entfernt, präsentiert sich dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in altersentsprechendem Zustand. Es umfasst zwei großzügige 3,5-Zimmer-Wohnungen, jeweils mit Terrasse und Balkon in perfekter Südwestausrichtung, sowie zwei gemütliche 1-Zimmer-Appartements. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 242 m² und einem Grundstück von 479 m² bietet dieses Haus nicht nur Raum zum Wohlfühlen, sondern profitiert auch von einer ausgezeichneten Mieterstruktur.

Das Gebäude befindet sich in einer malerischen Lage oberhalb des Neckars, in einer ruhigen Anliegerstraße, die Stuttgart-Mönchfeld und Stuttgart-Freiberg miteinander verbindet. In unmittelbarer Nähe befinden sich eine Stadtbahnhaltestelle, ein Gymnasium, eine Realschule, eine Turn- und Festhalle sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, die den Alltag bequem gestalten.

Erbaut wurde das 4-Familien-Haus im Jahr 1965 und stets regelmäßig instand gehalten, was sich im gepflegten Gesamtzustand widerspiegelt. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Fernwärme-Zentralheizung mit integrierter Warmwasserversorgung. Alle vier Wohnungen sind derzeit an zuverlässige Mieter vermietet, die jährlich eine Mieteinnahme von 30.648,00 € zuzüglich Nebenkosten generieren. Zu jeder Wohnung gehört ein praktischer Kellerraum im Untergeschoss.

Für das Objekt liegt eine Abgeschlossenheitsbescheinigung vor, sodass es jederzeit in Wohnungseigentum aufgeteilt werden kann. Zudem lässt sich eine 1-Zi.-Wohnung mit einer großen Wohnung verbinden oder das gesamte Haus könnte in ein Einfamilienhaus umgewandelt werden – flexible Nutzungsmöglichkeiten. Der Kaufpreis für dieses attraktive Mehrfamilienhaus beträgt € 819.000,--. Optional kann eine Einzelgarage mit eigenem Grundbuch für € 20.000,-- erworben werden, was den Gesamtkaufpreis auf € 839.000,-- erhöht (Haus € 819.000,-- zzgl. Garage € 20.000,--).

Ausstattung

- Gepflegtes Mehrfamilienhaus in beliebter Lage, nur wenige Schritte zur Stadtbahn
- Zwei 3,5-Zimmer-Wohnungen mit Terrasse/Balkon und zwei 1-Zimmer-Appartements
- Gesamtwohnfläche ca. 242 m², Grundstück 479 m² + 33 m² Garagengrundstück
- Sehr gute Mieterstruktur, jährliche Mieteinnahmen 30.648,00 € zzgl. Nebenkosten
- Ruhige Anliegerstraße, Nähe Stadtbahnhaltestelle, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten
- Erbaut 1965, regelmäßig instand gehalten, Fernwärme-Zentralheizung
- Jede Wohnung mit Kellerraum

Sonstiges

Alle in diesem Exposé enthaltenen Informationen wurden mit größter Sorgfalt und auf Basis von Angaben Dritter, insbesondere der Eigentümer, zusammengestellt. Dennoch können wir keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen. Dieses Angebot ist ausschließlich für Ihre persönliche Nutzung bestimmt. Wir bitten Sie, sämtliche im Zusammenhang mit diesem Objekt erhaltenen Informationen, insbesondere projektspezifische

Daten wie Adressen, Grundrisse oder Namen, vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte ist nur gestattet, wenn sie der Finanzierung oder anderen unmittelbar mit dem Kauf verbundenen Aufgaben dient. Jede unbefugte Weitergabe sensibler Informationen kann Schadensersatzansprüche nach sich ziehen.

Lage & Umgebung

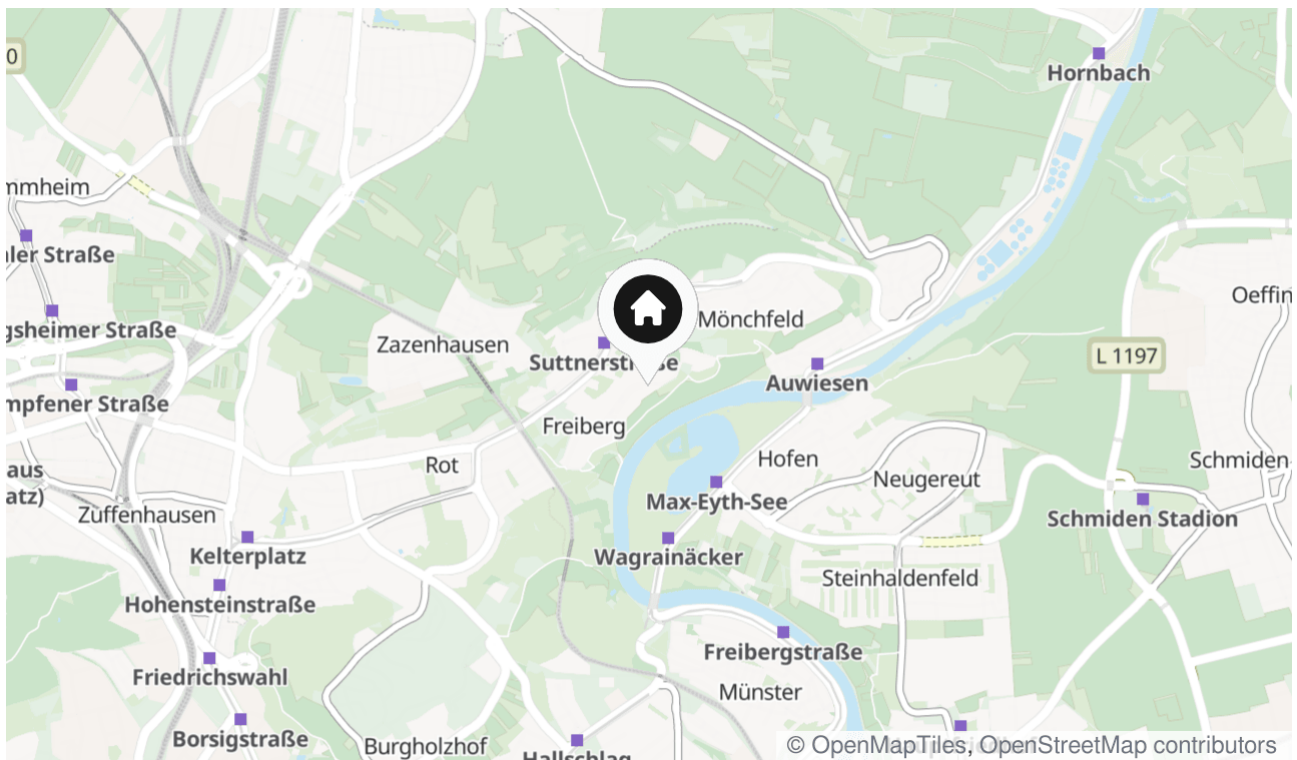
70437 Stuttgart

Willkommen in einer Wohngegend, die Ruhe, Natur und perfekte Infrastruktur vereint! Diese Immobilie liegt in einem begehrten Stadtteil Stuttgarts und bietet eine hervorragende Lebensqualität für Singles, Paare und Familien.

Genießen Sie eine entspannte Atmosphäre inmitten gepflegter Grünanlagen, während Sie von einer exzellenten Anbindung profitieren: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind bequem erreichbar. Dank optimaler ÖPNV-Verbindungen gelangen Sie schnell ins Stuttgarter Zentrum, und auch die Autobahnanbindung sorgt für Flexibilität im Alltag.

Für Freizeit und Erholung bieten der nahegelegene Max-Eyth-See und die idyllischen Wege entlang des Neckars zahlreiche Möglichkeiten zum Entspannen, Sport treiben oder einfach die Natur genießen.

Eine perfekte Kombination aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen – ideal für alle, die das Beste aus beiden Welten suchen!



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie.

Energieausweis

Energieausweistyp

Bedarf

Energieausweis gültig bis

21.10.2034

Endenergiebedarf

310,6 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse

H

Energieausweis Baujahr

1965

Wesentlicher Energieträger

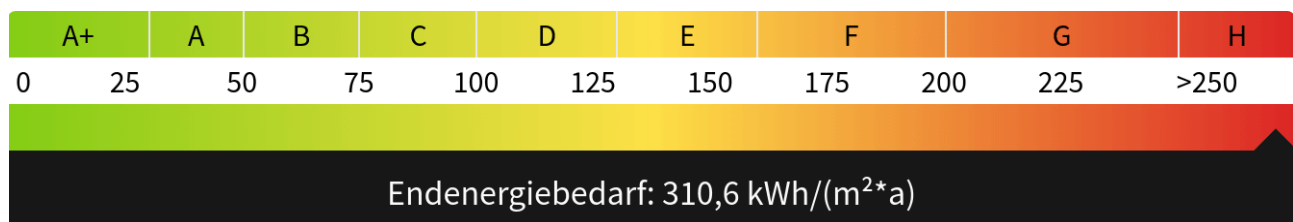
Fernwärme

Befeuerungsart

Sonstige

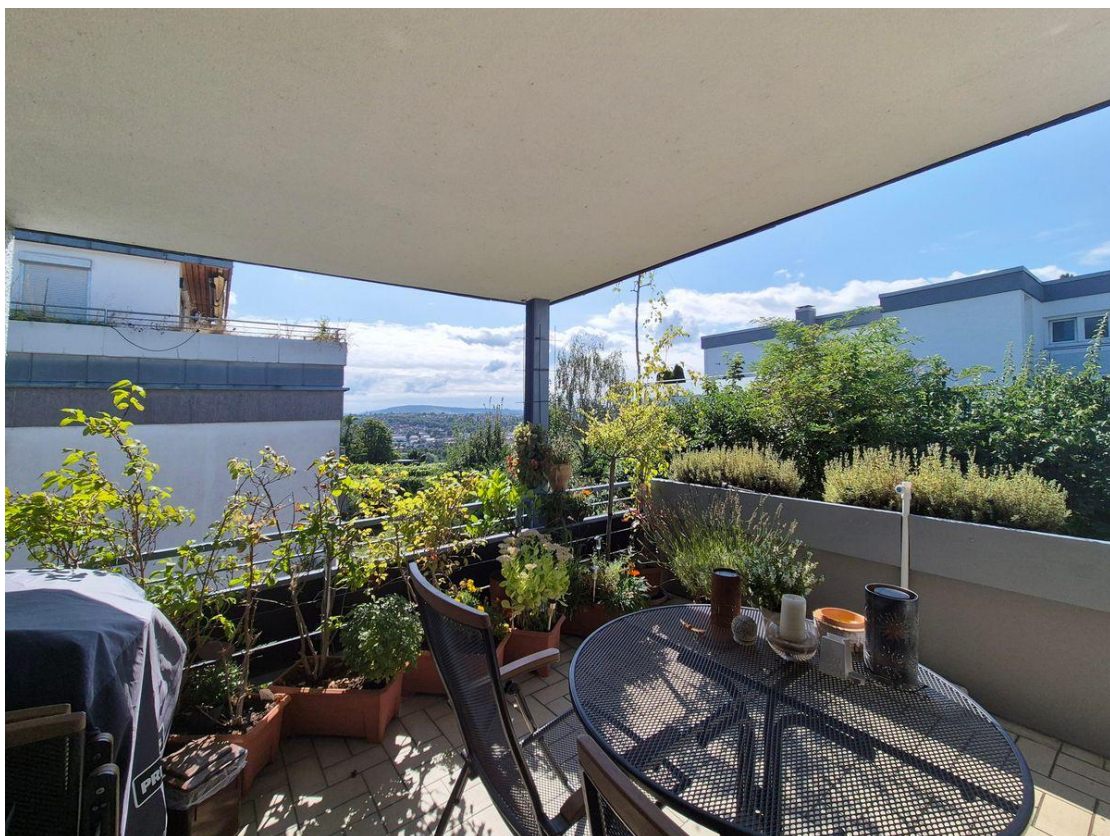
Heizungsart

Fernwärmeheizung





JUNKER Immobilien



Balkon



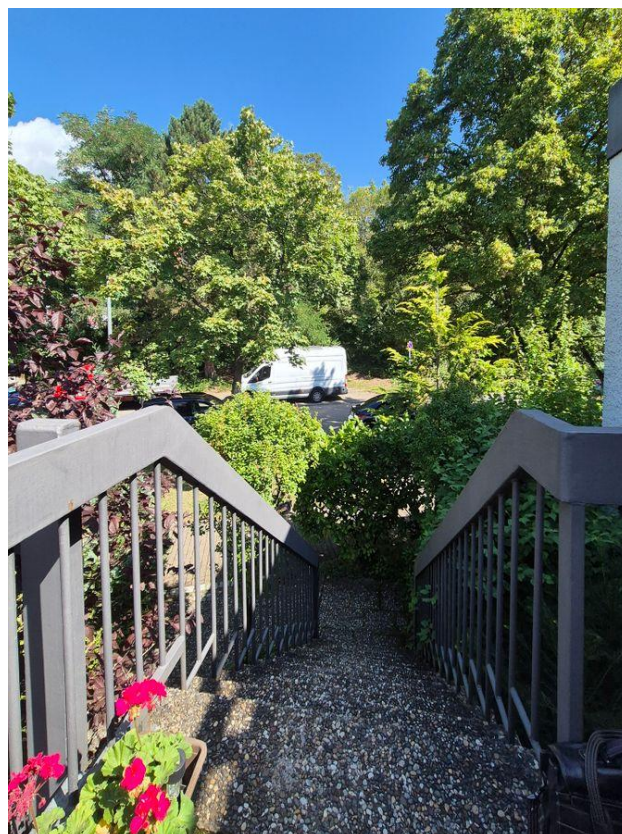
Garten



OG



Terrasse EG



Treppenaufgang



Außenansicht



Ansicht vorne



Grundriss OG zur unverbindl. Illustration



Grundriss EG zur unverbindl. Illustration

Kontakt

Junker Immobilien

Augustenstr. 52

70178 Stuttgart

Telefon: 0177/1 94 06 16

E-Mail: anfragen@immo-junker.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Christian Junker

Impressum

www.cj-immo.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.cj-immo.de

